

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 307-ЭС23-4333

г. Москва

Дело № А56-5020/2022

Резолютивная часть определения объявлена 26.09.2023.

Полный текст определения изготовлен 03.10.2023.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Попова В.В., судей Борисовой Е.Е. и Поповой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу акционерного общества «Ленинградец» (далее - общество «Ленинградец») на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.06.2022, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2022 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.12.2022

по исковому заявлению общества «Ленинградец» к обществу с ограниченной ответственностью «Регион» (далее - общество «Регион») о расторжении договора от 21.12.2020 № 03/12 аренды земельных участков.

В судебном заседании приняли участие представители:

общества «Ленинградец» - Смирнов Н.В. (доверенность от 20.02.2023);

общества «Регион» - Загвозкина Е.И. (доверенность от 29.08.2023).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В. и объяснения представителей сторон, явившихся в судебное

заседание, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

общество «Ленинградец» обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу «Регион» о расторжении договора от 21.12.2020 № 03/12 аренды земельных участков.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.06.2022, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2022 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.12.2022, в иске отказано.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, общество «Ленинградец» обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на наличие оснований для их обжалования в порядке статьи 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 14.08.2023 кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель общества «Ленинградец» поддержал доводы кассационной жалобы.

Представитель общества «Регион» с доводами кассационной жалобы не согласился, просил оставить принятые по делу судебные акты без изменения, жалобу - без удовлетворения. Представил письменный отзыв на кассационную жалобу.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Изучив материалы дела, доводы кассационной жалобы, заслушав объяснения представителей сторон, явившихся в судебное заседание, Судебная коллегия пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291.11 АПК РФ оснований для отмены принятых по делу судебных актов.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и следует из материалов дела, сторонами спора заключен договор от 20.01.2020 № 01/02, а впоследствии договор от 21.12.2020 № 03/12 аренды земельных участков площадью 170 000 кв. м, 1 150 837 кв. м, 820 000 кв. м и 768 413 кв. м с кадастровыми номерами 47:07:0157001:1683, 47:07:0157001:1682, 47:07:0157001:1685 и 47:07:0157001:1684 соответственно, расположенных во Всеволожском районе Ленинградской области, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения». Договор от 21.12.2020 № 03/12 заключен сроком на пять лет.

Согласно пунктам 6.2.1, 6.2.2 указанного договора арендатор за свой счет должен содержать имущество в надлежащем санитарном состоянии, в том числе осуществлять уборку и выполнять иные необходимые санитарные работы; обеспечивать соблюдение санитарных норм и правил; для поддержания имущества в исправном состоянии за свой счет осуществлять его обслуживание в соответствии с эксплуатационной документацией и нормативными актами.

В силу пункта 5.1.1 договора арендодателю предоставлено право требования расторжения договора, если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора или его назначением.

В соответствии с пунктом 8.2.1 договор может быть досрочно расторгнут по требованию арендодателя судом в случаях использования арендатором имущества с нарушением условий договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями, а также при существенных ухудшениях имущества.

Согласно актам приема-передачи от 20.01.2020 и 21.12.2020 земельные участки переданы ответчику в пригодном к использованию состоянии.

Ссылаясь на существенные нарушения ответчиком условий договора, выразившиеся в ненадлежащем использовании земельных участков сельскохозяйственного назначения (зарастание участков сорной и древесно-кустарниковой растительностью, перекрытие почвы отходами животноводства, строительными, бытовыми отходами и щебнем, неиспользование участков в сельскохозяйственном обороте), в результате которых истец, как собственник земельных участков, был привлечен к административной ответственности, общество «Ленинградец» обратилось с настоящим иском в арбитражный суд.

Исследовав и оценив представленные в дело доказательства, руководствуясь положениями статей 450, 615, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статей 42, 46 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), регулирующими спорные

правоотношения, суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении заявленных требований.

Делая вывод о возможности сохранения арендных отношений, суды исходили из значительной площади земельных участков, принятия ответчиком мер, направленных на восстановление земель, с учетом проекта рекультивации.

Также суды указали, что с учетом существенной площади арендуемых земельных участков и климатических условий их полное освоение возможно исключительно в долгосрочной перспективе (не менее 5 лет).

Данные выводы судов поддержал суд округа.

Между тем судебная коллегия не может согласиться с вышеуказанными выводами судов ввиду следующего.

Обращаясь в суд с требованием о расторжении договора аренды земельных участков, истец ссылаясь на систематическое и грубое нарушение ответчиком норм земельного законодательства, в том числе на неиспользование последним земельных участков в соответствии с целевым назначением и условиями договора. Указывал, что участки были переданы в надлежащем, пригодном для сельскохозяйственного производства состоянии, что подтверждается передаточными актами.

Статьей 42 ЗК РФ закреплена обязанность собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

В соответствии с подпунктами 1 и 2 пункта 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут только при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Согласно пункту 1 статьи 619 ГК РФ договор аренды может быть расторгнут как в случае пользования арендованным имуществом с существенным нарушением условий договора, так и в случае существенного ухудшения имущества.

В пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что обстоятельства, указанные в статье 619 ГК РФ, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они

могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка. Не может служить основанием для удовлетворения требования арендодателя о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сам факт существенного нарушения договора, если такое нарушение (его последствия) устранено арендатором в разумный срок.

При разрешении настоящего спора суды основывали свои выводы на обстоятельствах, свидетельствующих о нарушении ответчиком норм земельного законодательства, а также о возможности сохранения арендных отношений в связи с принятием им мер, направленных на восстановление земель, в том числе с учетом проекта рекультивации.

Между тем принятие ответчиком мер, направленных на устранение допущенных нарушений в соответствии с проектом рекультивации, не свидетельствует об устранении нарушений в разумный срок, поскольку, как установлено судами, последний этап рекультивации предусматривал окончание работ не ранее 2026 года, т.е. за пределом срока действия договора от 21.12.2020.

В судебном заседании истец пояснил, что с ним, как собственником земельного участка, проект рекультивации не согласовывался, допущенные ответчиком нарушения влекут для него значительный ущерб в связи с выплатой административных штрафов за нарушение земельного законодательства, что составляет свыше половины годовой аренды арендной платы, предусмотренной договором аренды от 21.12.2020.

Не соглашаясь с доводами истца, представитель ответчика в судебном заседании указал, что земельные участки изначально были переданы ему истцом в состоянии, непригодном для их использования по целевому назначению, поскольку заросли многолетней сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительностью, и, как подтверждено результатами проверки, с категорией загрязнения почвы «опасная».

При разрешении споров, связанных с расторжением договора аренды земельного участка, существенным является установление как факта целевого (нецелевого) использования земельных участков в соответствии с условиями договора, так и устранения такого нарушения (его последствия) арендатором в разумный срок.

Однако данные обстоятельства судами в полной мере не исследовались, равно как доводы сторон, заявленные в обоснование своих требований и возражений.

Принимая во внимание вышеизложенное, Судебная коллегия полагает, что выводы судов об отсутствии оснований для удовлетворения иска сделаны без установления всех существенных обстоятельств, имеющих значение для

дела, с нарушением норм материального и процессуального права, вследствие чего обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции следует учесть вышеизложенное, установить и исследовать все обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, дать оценку доводам и возражениям участвующих в деле лиц и, правильно применив нормы права, принять законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 – 291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.06.2022, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2022 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.12.2022 по делу № А56-5020/2022 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

В.В. Попов

Судьи

Е.Е. Борисова

Г.Г. Попова